

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	19
1 – A AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS CONTRA O LOCATÁRIO E FIANDORES	25
2 – ALGUMAS CONTROVÉRSIAS NA FIANÇA LOCATÍCIA	39
2.1 A Renúncia do Direito à Exoneração	40
2.2 A morte do locatário.....	46
2.3 A morte do cônjuge do fiador.....	53
2.4 A ausência de outorga uxória ou autorização marital na fiança	56
2.4.1 Da nulidade ou anulabilidade da fiança prestada sem anuência de um dos cônjuges	58
2.4.2 Da manutenção da responsabilidade do cônjuge signatário	59
2.4.3 A Súmula 332 do STJ.....	61
2.5 Alteração fática e a exoneração automática.....	62
2.6 A penhorabilidade de bem imóvel residencial do fiador	65
2.7 Fiança <i>versus</i> fiança locatícia	71
2.7.1 A prorrogação da fiança locatícia no STJ.....	76
3 – A APLICABILIDADE OU INAPLICABILIDADE DO CDC NAS LOCAÇÕES	79
3.1 Das benfeitorias.....	89
3.2 A Súmula 335 do STJ.....	93
3.3 Da cláusula penal moratória	95
4 – A TUTELA ANTECIPADA NAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO	97
5 – A EXECUÇÃO JUDICIAL NA LOCAÇÃO	105

5.1	Execução com base em título executivo extrajudicial.....	109
5.2	Execução com base em título executivo judicial.....	114
5.3	A execução ou cobrança proposta pelo fiador na locação.....	116
5.3.1	Das perdas e danos.....	119
5.4	Embargos à execução.....	121
5.4.1	Embargos na execução com título extrajudicial.....	122
5.4.2	Impugnação na execução com título judicial (cumprimento de sentença).....	124
5.5	A exceção de pré-executividade.....	129
6	– CONTRATOS AGRÁRIOS E A LOCAÇÃO URBANA	133
6.1	A definição de contrato agrário.....	133
6.2	Crítério de identificação.....	134
6.3	A supremacia da ordem pública.....	135
6.4	As cláusulas obrigatórias.....	136
6.5	A forma dos contratos.....	135
6.6	Classificação.....	140
6.6.1	Arrendamento rural.....	140
6.6.2	Parceria rural.....	141
6.7	Prazos mínimos dos contratos agrários (art. 13, II, E.T. e art. 21, Dec. 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra).....	142
6.8	Formalidades.....	143
6.9	Extinção dos arrendamentos (Dec. 59.566 66, art. 26).....	144
6.10	Do despejo.....	145
6.11	A teoria da imprevisão.....	146
6.12	Da onerosidade excessiva.....	147
6.13	A Lei do Inquilinato/locações urbanas.....	154
6.14	A locação do Código Civil.....	157
7	– A CUMULAÇÃO DE GARANTIAS	159
7.1	A proposta.....	160

8 – A AÇÃO COMINATÓRIA PELO FIADOR	165
9 – AÇÃO DE DESPEJO E SUAS CARACTERÍSTICAS	181
9.1 A ação de despejo por falta de pagamento	182
9.2 Condições da ação	186
9.3 Legitimidade extraordinária ativa do fiador?	191
10 – A EXECUÇÃO PROVISÓRIA NO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E A SUBSTITUIÇÃO DA CAUÇÃO PELOS ALUGUÉIS EM ATRASO	195
11 – REPARAÇÃO POR DANOS NO IMÓVEL LOCADO	199
12 – A RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA COMO MANDATÁRIA DO LOCADOR	207
13 – DA LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER	211
13.1 Das cláusulas especiais	212
13.1.1 Aluguel fixado em percentual	212
13.1.2 Fiscalização da renda pelo locador	214
13.1.3 <i>Tenant mix</i>	218
13.1.4 <i>Res sperata</i>	219
13.1.5 Décimo terceiro aluguel	221
13.2 O confronto entre a lei de locações e o CDC	222
13.3 Revisão do aluguel	227
13.4 Ação renovatória	231
13.5 Das despesas do lojista locatário	237
CONSIDERAÇÕES FINAIS	241
REFERÊNCIAS	243
ÍNDICE ALFABÉTICO	247